Ankenævnet for Forsikring

899/12

Den 17. september 2012 blev i sag nr. 82.046:

xxxxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Privatsikring. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på skotrender og tagplader.

Selskabet har afvist at det anmeldte forhold udgør en skade, men har pr. kulance tilbudt at tætne skotrenden med Rufakit.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1983, og at klageren tegnede ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 7/11 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 17/4 2010.

Klageren anmeldte den 8/7 2011 telefonisk, at der i forbindelse med et skybrud var trængt vand ind ved taget samt et vindue. Selskabets bygningskonsulent besigtigede forholdet den 23/9 2011 og udarbejdede en besigtigelsesrapport, hvoraf bl.a. fremgår:

"**1. Konstatering:**
1.1 Omfang:
Efter indflytning i november, har forsikringstager enkelte gange i løbet af sommeren konstateret vandindtrængen ved skotrender. Der er mindre skjolder på loftbrædder og træværk ved loft ved skotrender.

1.2 Årsag:

Huset har Decra stålprofil tagbeklædning. Skotrender ved tilbygning er udført af zink. Der er ikke tegn på utætheder i selve skotrenden.
Langs skotrenden i den ene side er der tætnet med Rufakit mellem skotrende og tagplader. Den anden skotrende er uden Rufakit. Det må antages, at vand fra tagfladen kan løbe over i skotrendens modstående side, ved kraftigt regnvejr/skybrud. Dette har man standset med Rufakit. Denne er dog på nuværende tidspunkt nedbrudt og utæt, og skal udskiftes. Ved samme lejlighed kan der lægges Rufakit på den anden skotrende. Det vurderes at dette vil gøre taget tæt igen.

Skotrender er ikke udført af materialer fra Decra systemet. Dette er ikke i sig selv en fejl.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:
Det må antages, at forholdet er konstateret tidligere og at man herefter har tætnet med Rufakit, ved den skotrende, hvor man har haft problemer. Rufakitten er nu nedbrudt og udskiftning er nødvendig.

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:
Det er i Sælgers oplysninger anført, at taget har været utæt ved skotrende ved gæstetoilet ved entre. Det er anført at hul i skotrende er udbedret af blikkenslager. Forholdet har således næppe sammenhæng med det nu konstaterede."

På denne baggrund afviste selskabet ved brev af 10/10 2011 at yde dækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der udspringer af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers levetid.

På klagerens foranledning blev tagdækningen besigtiget den 7/11 2011 af en Decra tageksper. I et notat anførte han følgende:

"Følgende mangler/fejl er konstateret på stedet:
Mange steder er tagplader, taghætter og ved skotrenden ikke sømmet korrekt.
Der er hul i plader ved skotrende så vand løber bagom denne. Skotrende er ikke Decra og har ikke den rigtige profil.
Rufakit er ikke egnet til Decra skotrende og tillader ikke ventilation som det tilhørende rigtige tætningsbånd.
Tagrygningspladerne har flere steder for lille overlæg (30-40 mm.) det skal min. være 100 mm.
Tilbehørsdele til taget er ikke monteret korrekt mht. overlæg.
Korrekt montage af Decra taget er en forudsætning for tæthed og funktion.
Jeg henviser iøvrigt til producenten Icopals hjemmeside, hvor arbejdsvejledning ligger og frit kan hentes af alle."

Selskabet besigtigede forholdet på ny og sendte brev af 30/11 2011 til klageren. Heraf fremgår bl.a.:

"Efter at bygningskonsulent E. … har besigtiget ejendommen skal jeg hermed vende til sagen og kommentere din skrivelse af 31.10.2011.

F.s.v. angår bemærkningen om at hele taget er sømmet forkert skal det oplyses, at det er korrekt at tagpladerne ikke alle steder på det oprindelige tag fra 1983 er monteret efter Decra's montagevejledning - men førnævnte problemstilling har ikke medført skade eller nærliggende risiko for skade, og forholdet er tidligere behandler under skadenr. …70, jvfr. vedlagte kopi af brev af 26.4.2011, og det fastholdes at forholdet ikke er dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen.

Omkring at der i tagplader er huller uden søm skal det bemærkes at der er konstateres enkelte huller i tagpladerne på den oprindelige del af taget.

Der er ikke konstateret skader som følge af førnævnte og der er heller ikke nærliggende risiko for skade, henset til at tagpladerne har ligger der i ca. 28 år, hvorfor forholdet ikke opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 5 og forholdet kan ikke anerkendes som dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen.

Udsagnet om at rufakit ikke er beregnet eller velegnet til brug ved Decra tagbelægning er vi kun delvis enige i.

Rufakit er et tætningsmateriale bl.a. til tætning af skotrender og brugen af rufakit er ikke en fejl/skade der opfylder ovennævnte skadebegreb i forsikringsbetingelserne.

Der er heller ikke tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvorfor forholdet heller ikke er omfattet af den udvidet dækning på ejerskifteforsikringen, jvfr. pkt. 1 i forsikringsbetingelsernes for den udvidet dækning.

Bygningskonsulent E. … kunne ikke konstaterer synlige fejl ved skotrendernes profilering.

Hvis der menes opbukket skotrendekant under udkragede/skåret tagplader skal dette dokumenteres. I den forbindelse skal det oplyses, at hvis der forefindes en nedtrådt kant kan dette rettes op for mindre end kr. 2.000,-, og i så fald vil ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke være opfyldt.

At en korrekt udført Decra tagkonstruktion altid vil være tæt er ikke korrekt, idet enhver tagkonstruktion på et eller andet tidspunkt bliver utæt.

Imidlertid er der ikke i bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter nogen regel om at man ikke kan vælge f.eks. en anden type skotrende end den af Decra anbefalet - eller at man ikke må bruge rufakit som tætningsmateriale.

Hvis der kun havde været brugt Decra tagkonstruktionsmaterialer kunne taget/skotrenden muligvis have holdt tagkonstruktionen tæt i flere år end det er sket med de nu valgte materialer - men forholdet i sig selv udgør ikke en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen.

Vedr. dine kommentarer til besigtigelsesrapporten:
Punkt 1 :
ad 1.1)
Bygningskonsulent P. … er blevet forelagt dit udsagn om at du skulle have fortalt ham at I fik vand ind i huset næsten hver gang det regner, og han fastholder at der blev sagt som tidligere beskrevet - men antallet af gange hvor nedbør er trængt ind i huset er ikke relevant for afgørelsen af sagen og under alle omstændigheder har vores bygningskonsulenter kun konstateret små fugtskjolder enkelte steder.

ad 1.2/1.3
Der er muligvis slået søm gennem skotrenderne men det behøver ikke at gøre dem utætte og vores bygningskonsulenter mener ikke at det er årsag til utæthederne.
…
Som en mindelig løsning på sagen kan jeg tilbyde at betale for udskiftning af rufakit samt tætne med rufakit på den skotrendeside hvor der ikke er tætnet."

Klageren fik taget besigtiget den 9/12 2011 af en arkitekt, som udarbejdede et notat, hvoraf følgende fremgår:

"**Baggrund:**
[Klageren] har ultimo 2010 overtaget ovennævnte ejendom, og efterfølgende konstateret, at der ofte opstår vandindtrængen gennem tagfladen ved regnvejr. Problemet kan observeres indvendigt i huset, hvor vandindtrængen er meget synlig ved samlingen mellem loft og væg i området omkring skotrenderne.
Endvidere har der været problemer med vandindtrængen ved et 2-fags ovenlysvindue.

Tagfladen er besigtiget med det formål at undersøge, hvor utæthederne stammer fra.

Tagbelægningen er udført som Decra stål-tag uden yderligere undertag. Den oprindelige del af taget må formodes at være fra huset opførelse i 1983. I 2003 er hovedhuset forlænget med en carport, og i 2005 er der tilbygget en vinkelstue.

Følgende blev konstateret ved besigtigelsen:

- Generelt kan man se på tagpladernes overflade, at tagbelægningen er udført af 3 omgange, hvilket stemmer overens med husets historik.
- Mange tagplader har huller efter de gamle søm er 'kravlet' ud, eller i forbindelse med fejlsømning.
- Rygningen er flere steder udført med for korte overlæg, Specielt ved overgangen mellem gammel og nyere tagbelægning.
- Tagpladerne langs skotrenderne er generelt sømmet i toppen af tagpladen og ned gennem den åbne del af skotrenden.
- Flere steder langs skotrenderne er der huller i tagpladerne efter forkert sømning. Disse huller er så langt inde på tagpladerne, at vandet vil kunne løbe bagom skotrenden.
- Den ene skotrende er forsøgt tætnet op mod tagbelægningen med Rufakit i begge sider. Rufakitten er nedbrudt, og har løsnet sig fra skotrenden og tagfladen.
- Skotrendernes kantopbøjning, som skal sikre at vandet ikke løber bagom skotrenden, var banket ned i plan med skotrenden.
- Flere af taghætterne havde revner i hjørnerne.
- Øverste melleminddækning, som skal sikre tæthed mellem de 2 sammenbyggede vinduer, mangler.

Vurdering:
Skotrenderne må formodes at være etableret i forbindelse med en vinkel tilbygning udført i 2005. Skotrenderne er skåret ind i den eksisterende tagbelægning. Det kan ses på den gamle tagbelægning, at der i forbindelse med etablering af skotrenden har været udskiftet enkelte gamle tagplader.

Det vurderes, at de utætheder som er konstateret indvendigt, med stor sandsynlighed stammer fra området omkring skotrenderne. Tagpladerne omkring skotrenderne er forkert sømmet i toppen, der er sømmet gennem skotrenden flere steder, der er huller efter søm som mangler samt den generelle forkerte udførelse af skotrenden med kantopbøjningen bukket ned.

Fejlen omkring det manglende kantopbuk i skotrenden er forsøgt midlertidigt repareret med Rufakit. Denne reparation er dog nedbrudt, og en sådanne udbedring vil kun have begrænset holdbarhed, da Rufakit generelt ikke beregnet for anvendelse på ståltage, hvor der er stor bevægelighed. Rufakit anvendes normalt på tage af betontagsten, hvor det er tunge materialer uden store bevægelser. En korrekt udført skotrende på et decra tag er udført med et højt kantopbuk og tætningsbånd i asfaltcoated skum, som kan modstå de bevægelser der naturligt vil være i et ståltag.

Vores vurdering er, at eneste korrekte udbedring af disse fejl vil være udskiftning af hele skotrenden samt de omkringliggende tagplader til en løsning som foreskrevet af Decra's leverandør, Icopal.

Tagplader bør ligeledes generelt eftergås for manglende sømning, da søm mange steder var 'kravlet' helt ud, således der kun stod et sømhul tilbage. Endvidere skal rygningen eftergås og suppleres, således der opnås korrekte overlæg og korrekt sømning.

Det kan ikke vurderes, om taghætterne er utætte pga. revner i hjørnerne. Dette vil kræve en yderligere undersøgelse, hvor taghætterne demonteres.

Med hensyn til de utætte ovenlys, er vores vurdering, at utætheden højst sandsynligt stammer fra den manglende inddækning mellem de 2 fag."

Sagen er indbragt for nævnet ved klageskema underskrevet den 14/2 2011. Heraf fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
I.f.m. med skybrud den 2. juli 2011 konstaterer jeg vandindtrængning gennem begge husets skotrender. Dette anmeldes til Privatsikring. De beder mig selv tage kontakt til håndværker for at få problemet fastslået. Jeg tager kontakt til Icopal tagekspert 'T. … APS'. T. … APS fastslår at skotrenderne er forkert monteret og eneste fagligt korrekte og permanente løsning vil være at udskifte disse jf. 'tilbud på tagarbejde'. Denne konklusion er min egen bygningskonsulent, M. …[arkitekt], enig i.
Privatsikring har i løbet af efteråret haft to af deres bygningskonsulenter på adressen for at besigtige taget (Først P. …, dernæst E. …). Ingen af dem har, i modsætning til både T. … APS og Arkitekt M. …, været oppe på taget, men har inspiceret det fra en stige. P.'s rapport er vedlagt som bilag. Som det fremgår af hans rapport anbefaler han en løsning (Rufakit) som producenten, … T. … APS og Arkitekt M. … betragter som faglig ukorrekt og ikke af permanent karakter. P. … har kommenteret på mit klagebrev til Privatsikring af 31. okt. 2011(se mail fra S. … af 2. nov 2011). Jeg er ikke bekendt med indholdet af disse kommentarer, da Privatsikring ikke har udleveret disse til mig. E.'s rapport har Privatsikring, trods anmodning herom, ikke ønsket at udlevere til mig. Da Privatsikring ønsker at tilbageholde dette relevante materiale, konkludere jeg at E. er enig med mig i, at den korrekte løsning vil være en udskiftning af skotrenderne.

I tiden efter 2. juli konstaterer jeg jævnligt vandindtrængning (i regnfulde tider, dagligt) fra konstruktionen omkring skotrenderne (ref. mit klagebrev til Privatsikring af 31. okt. 2011).

På trods af Privatsikrings hårdnakkede fastholdelse af skaden som værende 'ikke dækningsberettiger' tilbyder de alligevel at betale for udskiftning af defekt Rufakit samt tætning af den anden skotrende også med Rufakift (se deres skrivelse af 30. nov 2011 side 3). Dette 'tilbud' opfatter jeg som en erkendelse af at skaden nok alligevel er dækningsberettiget og at man (Privatsikring) prøver at slippe billigst mulig. Denne midlertidige og fagligt ukorrekte løsning er jeg dog ikke interesseret i. Jeg ønsker at få udført den fagligt korrekte og permanente løsning: udskiftning af de defekte skotrender.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Udskiftning af defekte skotrender og dertilhørende tagplader if. 'tilbud på tagarbejde' fra T… APS, samt udbedring af evt. følgeskader som følge af vandindtrængning."

Selskabet fastholder i brev af 10/4 2012 til nævnet sin afgørelse. Af brevet fremgår bl.a.:

"I forbindelse med nærværende klage - der så vidt ses er begrænset til at gælde skotrenden og dertil hørende tagplader - har vi gennemgået sagen på ny, men finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse.

Vi lægger herved vægt på følgende

- Forsikringstageren gør gældende, at skotrenderne er forkert monteret og henviser her til tilbud fra T. … APS. Det skal bemærkes, at det ikke fremgår af tilbuddet, at skotrender er forkert monteret. Der står at tagplader og skotrende er defekte. Dette har vi imidlertid ikke kunnet konstatere trods besigtigelse foretaget ved 2 forskellige bygningskonsulenter. At der muligvis er slået søm igennem skotrenderne behøver ikke at gøre dem utætte og vi vurderer ikke, at dette forhold er årsag til vandindtrængningen.
- Forsikringstageren har gjort gældende, at Rufakit ikke er beregnet eller velegnet til brug ved en Decra Tagbelægning. I kommentar hertil anfører bygningskonsulenten, at Rufakit er et tætningsmateriale, der anvendes bl.a. til tætning af skotrender, rygningssten etc. Anvendelse heraf er derfor ikke en fejl eller ulovlighed. Sælger har valgt at anvende Rufakit, som - i lighed med en række andre byggematerialer - har en begrænset levetid, og derfor skal udskiftes, erfaringsmæssigt hvert 5. eller 10. år afhængigt af, hvor udsat konstruktionen er for vind og vejr. Forsikringstageren har erhvervet ejendommen med denne konstruktion, som ikke ses at være i strid med bygningsforskrifter eller andet.
- Forsikringstageren har ligeledes gjort gældende, at der skulle være fejl ved skotrendernes profilering. Vores bygningskonsulent kunne ikke observere dette. Hvis der er en nedtrådt kant, kan denne rettes op for Mindre end 2.000 kr. Vi finder, at der i givet fald er tale om et bagatelagtigt forhold, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi har som anført tilbudt at afholde omkostningen ved tætning med Rufakit, og vi vedstår naturligvis dette tilbud."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

…

• forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

…

• bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke sagkyndig køber."

Nævnet udtaler:

Der er uenighed mellem parterne om, hvad der er årsagen til vandindtrængningen ved taget, og hvordan en forsvarlig udbedring skal gennemføres. Nævnet kan ikke på det foreliggende skriftlige grundlag afgøre, hvem der har ret, og finder derfor, at den foreliggende tvist ikke kan afgøres uden nærmere bevisførelse, herunder foretagelse af syn og skøn, som ikke kan ske ved nævnet, men som i givet fald bør foregå ved domstolene. Nævnet kan herefter, jf. § 4 i nævnets vedtægter, ikke viderebehandle sagen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson